



**Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 4 „Grassau-Grafring“  
des Markt Grassau - Marktstraße 1 - 83224 Grassau  
im Bereich der Flurnummer 1199/20 (Teilfläche)**

in der Fassung vom 20.06.2020

**1. Planungsrechtliche Voraussetzung:**

- 1.1 Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Grassau-Grafring – hier insbesondere der Änderung - (in Kraft getreten am 10.01.1992),

Die bauliche Nutzung ist darin wie folgt geregelt:

Es ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt auf: 0,20

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt auf: 0,50

Die Zahl der Vollgeschosse ist im bebaubaren Teil des Änderungsbereiches mit II, also auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als seitliche Wandhöhe ist im bebaubaren Teil des Änderungsbereiches mit 6,30 m ab Oberkante Rohdecke Kellergeschoß zulässig.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 22° zugelassen.

Zur Einmündungssituation des Kastanienweges in die Mietenkamer Straße ( TS 45):

Es sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Sichtdreiecke mit einer Länge von 90 m und – soweit grafisch ermittelbar – einer Tiefe von ca. 6 m festgesetzt.

**2. Lage, Größe und Beschaffenheit der betroffenen Flächen:**

- 2.1) Die betroffene, bebaubare Fläche liegt in Ortsgebiet Grassau – Ortsteil Grafring, nördlich begrenzt vom Kastanienweg, östlich von einer Teilfläche des Flurstückes 1199/20, südlich vom Flurstück 1198/1 und westlich von der Mietenkamer Straße.  
Der nicht bebaubare Teil des Änderungsbereiches umfasst das bisher festgesetzte Sichtdreieck, teilweise überlagert vom kleineren neu festzusetzenden Sichtdreieck.
- 2.2) Die von der Änderung betroffene bebaubare Fläche ist eine Teilfläche des Flurstückes 1199/20. Sie umfasst ca. 945 m<sup>2</sup>. Das gesamte Flurstück 1199/20 hat derzeit eine Fläche von ca. 1612 m<sup>2</sup> und soll auch nach der bestehenden Planung geteilt werden in zwei Teile von ca. 667 m<sup>2</sup> bzw. 945 m<sup>2</sup>. Von der Änderung betroffen ist die größere der beiden Teilflächen.
- 2.3) Das Flurstück 1199/20 ist derzeit bebaut mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Im Änderungsbereich steht das Wohn- und Stallgebäude als ortsüblicher Einfirsthof.
- 2.3) Das Gelände ist im Wesentlichen eben



### 3. **Änderungsgrund:**

Der im Bestand vorhandene Einfirsthof ist in einem Zustand, der eine Sanierung im Bestand als nicht angezeigt erscheinen lässt.

Dieser soll nun durch einen Neubau ersetzt werden. Zur besseren Nutzung des bereits ausgewiesenen Baulandes und insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien wird in dieser Änderung das Maß der baulichen Nutzung dahingehend verändert, dass die Schaffung von fünf Wohneinheiten möglich wird, ohne die die Grundzüge der bestehenden Planungen wesentlich zu verändern.

Zur Sicherstellung, dass dieser zusätzliche Wohnraum für Familien zur Verfügung steht, wird festgesetzt, dass alle fünf Wohneinheiten nur als Erstwohnsitz zugelassen sind. Entsprechende, grundbuchamtlich abgesicherte Dienstbarkeitsstellungen sind vor Inkrafttreten dieser Änderung vorzulegen.

### 4. **Geplante bauliche und sonstige Nutzung:**

Siehe hierzu die Ausführungen in Punkt 3.

### 5. **Maß der baulichen Nutzung:**

Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird leicht angehoben:  
Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,30  
Geschoßflächenzahl bleibt bei 0,50

### 6. **Baufenster**

Das bestehende Baufenster für Hauptgebäude bleibt unverändert.  
Stellplätze werden an der Erschließungsstraße zugelassen.

### 7. **Erschließung:**

Die Erschließung ist mit dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan hinreichend gesichert.

### 8. **Kosten:**

- 8.1 Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Änderung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten.
- 8.2 Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes trägt die Veranlasserin.

### 9. **Auswirkungen auf die Gemeinde:**

- 9.1 Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung insbesondere durch die Schaffung von mehr Wohnraum für Familien.
- 9.2 Nachdem es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt, sind für die Gemeinde keine spürbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.
- 9.3 Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern, daher kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.



**10. Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung:**

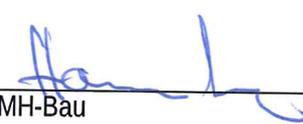
Kommt beim beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB nicht zur Anwendung.

Ein Alt-Baumbestand, der Brut- und Nistmöglichkeiten für Vögel bereitstellen könnte ist vorhanden. Auf das Merkblatt „Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes“ wird in den Textlichen Hinweisen verwiesen.

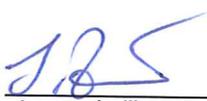
15.01.2020

Grassau den 20.06.2020

Der Planer

  
MH-Bau  
Hans Hornberger

Die Veranlasserin

  
Irmgard Zillner

Markt Grassau

  
Der Bürgermeister

Kattari  
1. Bürgermeister